

## Rödermark / Urberach – Urberach

????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? 4  
????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ??????

????????? ??????????: 25004066



???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 94 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25004066	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 94 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
??????????			
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	2012	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 6 m²
		????????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ????????????	77.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.08.2031	???????????? ?????????????? ???????????	C
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ?????????



???????? ?????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ???????





???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ?????????



???????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ????????





??????? ???????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ????????



???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ????????



???????? ??: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ???????





???????? ??: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ??????? ?? ????????????? ??????????? ?????????? ?????????? ?????  
?????? ?? ??????? ?????? ?? Urberach. ? ??????? Urberach S-Bahn ??? ??  
????????? ?????????????? ????????? ?????? ?????? ?? ?? ??????. ?? ??????  
????????? ?????????????????? ??????????????? ?? 2012 ??? ?????? ??????? ??????????????  
???????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????, ??????????????  
?????????????????? ???. ?? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????? ?? ?????? ??????. ?  
?????? ?????????????? ?? ??????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????  
?? ?????????? ?? ?? ??????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????? ???  
????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ??  
????????? ?????? ?????????? ??????????????????. ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??  
?????????? ?????????? ?? ?????????, ?????? ?? ??????? ?? ?????? ??????????. ??? ??  
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ??????. ? ?????????? ???  
?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????, ? ?????? ??????? ??  
????????????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????  
??? ?? ??????????? ??????. ??? ?? ?? ??????? ?????????? ??????? ?????????? ??  
????????????? ??????. ? ?????? ??????????????/??????????????? ?????? ?????????? ??????????  
??? ?????????????? ?????? ?? ??????????? ?? ?? ??????? ?????? ?? ?????? ?? ??  
?????????? ??????, ?? ?????????? ??????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????  
?????????????????????. ??? ?? ??????????, ?????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????????  
?????? ?????? ??? Urberach. ? ?????? ??????????????/?????????????????? ?????? ??????? ?????  
????????? ?????????, ? ?????? ?? ?????????? ??????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????.  
????? ?????? ?????????, ?? ?????????? ?? 13 ?? 14 ?????????????? ??????, ?????????? ??  
?????????????????????? ?? ???????????????, ?????????? ?????????? ?/??? ?? ?????????? ??  
?????????. ?? ??????, ?????????? ?????? ?? ?????? ??????? ?????????? ??????? ?????? ??  
?????????????????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ?????? ? ?????? ??  
?????????? ?? ??????????????? ???, ?? ??????????????, ?? ?????? ??????????????? ?? ??  
????????? ?????? ??? ??????? ??????????????????. ? ?????? ?? ?????????????????????? ???  
?????????????? ?? ?????? ??????????????/?????????????????????? ??????. ??? ?? ?????????  
?????????????? ??????????????? ??????????. ?????? ?? ??????? ?????????? ??????? ??????????  
?????? ??????????????? ?? ?? ?? ??????????. ? ???????, ?? ?? ??????? ?? ? ??????????  
?????? ??????????????? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??  
?????????????????? ??????? ???????????????, ?? ??????? ?????????????????????? ?????? ?????? ??????.  
????? ?????????????????????? ?????????? ??????? ?????? ?? ??????????? ??????? (???  
????????????????????? ?????? ?????? ???????). ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ??????  
?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? (??. ?? ??????????, ??????????  
?????????? ?.??.). ?? ??????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????



?? ???? ?? ?????? ????????? ??????????? ???? ?????? ??? ?????? ??????.

???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

???????????????? ???? ??????????

- Vollwärmmedämmung
- Dreifach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Eichendielenboden und großformatige Fliesen
- Einbauküche
- Zwei Tageslichtbadezimmer, eines mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon in südlicher Ausrichtung
- Ausbaufähiger Spitzboden (nicht in Wohn-/oder Nutzfläche enthalten)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Zwei überdachte KFZ-Stellplätze mit verschließbaren Schuppen

???????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

??? ??? ??? ??????????

Rödermark liegt in unmittelbarer Nähe zu den Städten Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Wiesbaden und Mainz und bietet dennoch die Ruhe und die Geborgenheit einer mittelgroßen Stadt, die etwa 28.000 Einwohner hat. Drei Grundschulen, eine integrierte Gesamtschule mit einem gymnasialen Zweig, eine gute Ärzte- und Einkaufsstruktur, Museen und viele Restaurants sorgen für eine gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Gartencenter, Baumärkte und SB-Warenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt.

In 20 Autominuten ist man in Frankfurt-City oder am Frankfurter Flughafen. Nach Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Dieburg gibt es gute Bus- (OF-45, OF46, OF95, 674, 679 ,684) oder Regionalbahnverbindungen . Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

??????? ?????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 77.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)